PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : troisième trimestre de 2013

Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1

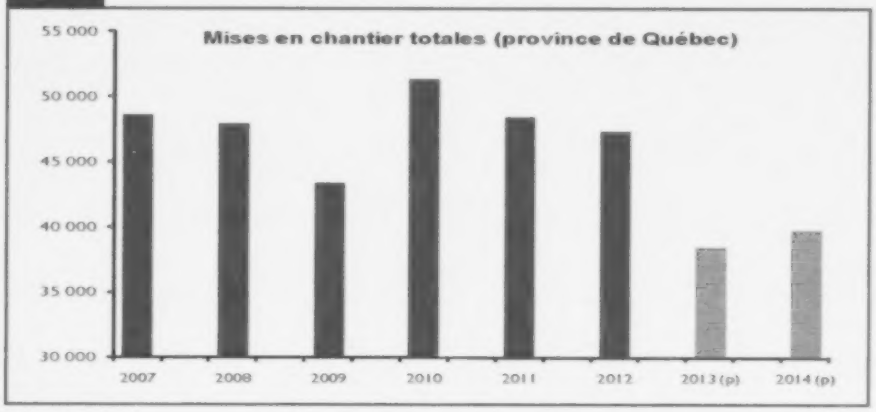
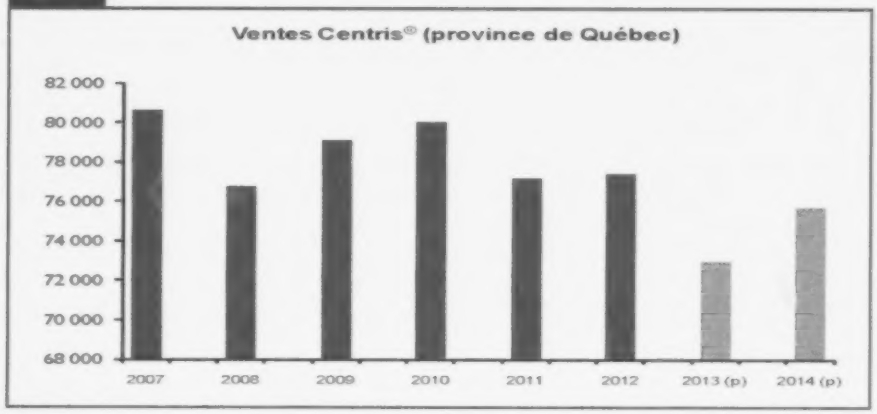


Figure 2



Source : SCHL

Aperçu

La croissance de l'économie et de l'emploi a été plutôt lente au Québec récemment, ce qui entraînera une baisse de la demande sur les marchés de l'existant et du neuf cette année. En raison d'une perte de vigueur du marché de la revente et du niveau relativement élevé des stocks de logements neufs, les mises en chantier d'habitations diminueront considérablement en 2013. Ceci étant dit, les tendances démographiques soutiendront la demande de logements jusqu'en 2014. À ce moment-là, les marchés de l'existant et du neuf seront tous deux dynamisés par un raffermissement de l'économie et un resserrement du marché de la revente.

Sur le plan économique, le marché du travail du Québec se ressent encore de la faiblesse de la reprise au sud de la frontière et du fait que les perspectives d'emploi sont meilleures dans l'Ouest canadien. Les investissements des entreprises connaissent une solide expansion, mais les entreprises misent davantage sur le capital fixe que sur l'embauche.

Pour cette raison, l'emploi progressera plus lentement en 2013 et en 2014 (soit de 1,4 % par année). Les dépenses publiques et les dépenses de consommation ont modérément augmenté, tandis que les exportations sont restées stables. Le PIB devrait croître de 1,5 % cette année et de 2,2 % l'an prochain.

Les tendances démographiques continueront de soutenir le marché de l'habitation québécois en 2013 et en 2014. La hausse constante du solde migratoire de la province appuiera encore la demande de logements locatifs, puisque les flux migratoires s'annoncent stables au cours des deux prochaines années. Il faut s'attendre à ce que le solde migratoire s'élève à 44 700 personnes en 2013 et à 45 300 personnes en 2014. Tandis que la contraction de la demande provenant des jeunes ménages tempère le mouvement d'accession à la propriété, le vieillissement de la population alimentera la demande sur le marché locatif. En effet, le facteur du vieillissement implique des besoins différents en matière de logement et incite des ménages propriétaires à redevenir locataires.

Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. Cette prévision n'a pas changé par rapport à celle figurant dans l'édition du deuxième trimestre de 2013 des Perspectives du marché de l'habitation et continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel.

Les taux d'intérêt devraient augmenter graduellement et continuellement durant la période visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au deuxième trimestre de 2013. Toutefois, ils seront toujours bas par rapport aux données historiques.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,12 et 5,25 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,44 et de 5,62 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Taux hypothécaires		
1 an	T2 2013	3,05
	Changement de 2012 T2	-0,15
	2013 (P)	3,00 - 3,25
	2014 (P)	3,25 - 3,75
5 ans	T2 2013	5,14
	Changement de 2012 T2	-0,20
	2013 (P)	5,00 - 5,50
	2014 (P)	5,25 - 6,00

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 2e trimestre de 2013

En détail

Mises en chantier, logements individuels

En 2013, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront encore, pour se chiffrer à 13 700, sous l'effet d'une progression modérée de l'emploi, de la détente persistante du marché de la revente – qui devrait attirer une plus grosse part de la demande de logements – et de la tendance qui favorise les logements collectifs. En 2014, un resserrement du marché de la revente contribuera à soutenir le marché du neuf; il faut donc s'attendre à ce que les constructeurs coulent les fondations de 14 100 maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs

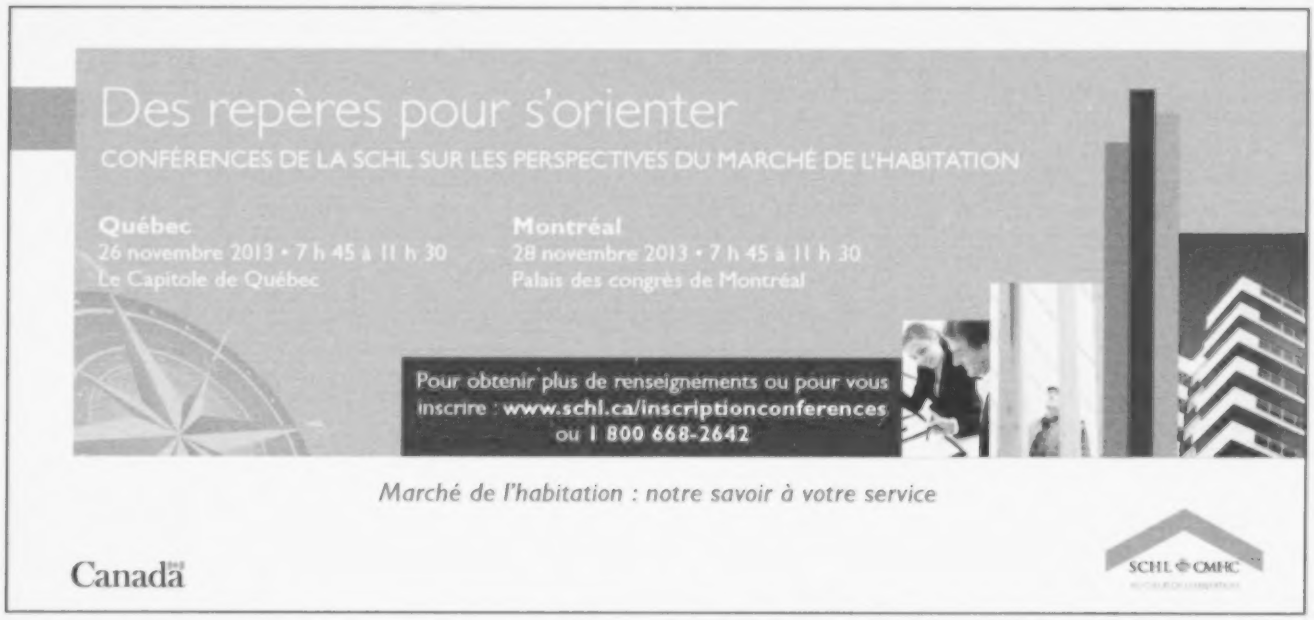
Si la demande se déplace vers le segment des logements collectifs, c'est parce que ceux-ci sont plus abordables que les maisons individuelles, parce que les besoins changent à mesure que la population vieillit et parce que la densification résidentielle est souvent privilégiée. En raison de la popularité des appartements en copropriété, l'offre de logements collectifs a considérablement augmenté. Après avoir connu trois années de forte activité, de 2010 à 2012, le marché des logements collectifs s'est beaucoup détendu. Le nombre de logements collectifs commencés diminuera donc de façon importante cette année : il sera inférieur à 25 000. En 2014, il remontera et devrait atteindre 25 700.

Reventes

Après avoir été stables en 2012, les ventes Centris®12 se sont mises à baisser récemment, en raison de la conjoncture économique décrite précédemment. Même s'il faut s'attendre à un certain redressement pendant la deuxième moitié de l'année, les reventes diminueront cette année et devraient être au nombre de 73 000. L'an prochain, lorsque les conditions seront plus propices à l'achat d'une habitation, elles recommenceront à croître. Il est prévu que 75 700 transactions Centris® seront conclues en 2014.

Prix

Moins de pressions se sont exercées sur les prix au cours des derniers trimestres, étant donné que la demande de logements existants s'est contractée et que l'offre a pris de l'expansion. Il devrait en être de même tout au long de 2014. Comme le marché est plus équilibré, la progression des prix continuera de faiblir sur le marché de la revente en 2013. Le prix Centris® moyen s'établira à 269 100 $ cette année et à 272 000 $ l'an prochain.



Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi			Marché de l'habitation					
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes Centris® [2]	Prix Centris® moyen ($) [2]
Gatineau	T2 2013	-2,3	5,8	912,67	T2 2013	588	152	436	1 259	242 591
	T2 2012	0,6	6,2	913,74	T2 2012	1 118	250	868	1 357	242 892
	variation[1]	-2,9	-0,4	-0,1%	variation	-47,4	-39,2	-49,8	-7,2	-0,1
Montréal	T2 2013	2,2	8,2	801,33	T2 2013	4 320	1 044	3 276	12 066	320 525
	T2 2012	0,4	8,7	802,21	T2 2012	6 152	1 304	4 848	13 313	323 020
	variation[1]	1,8	-0,5	-0,1%	variation	-29,8	-19,9	-32,4	-9,4	-0,8
Québec	T2 2013	-0,2	4,8	846,07	T2 2013	1 231	357	874	1 909	266 661
	T2 2012	3,8	5,2	815,29	T2 2012	2 210	465	1 745	2 227	259 512
	variation[1]	-4,0	-0,4	3,8%	variation	-44,3	-23,2	-49,9	-14,3	2,8
Saguenay	T2 2013	-4,0	7,5	785,35	T2 2013	352	126	226	442	187 615
	T2 2012	10,1	6,3	771,59	T2 2012	367	169	198	521	192 367
	variation[1]	-14,1	1,2	1,8%	variation	-4,1	-25,4	14,1	-15,2	-2,5
Sherbrooke	T2 2013	-1,4	7,4	768,29	T2 2013	474	157	317	513	210 323
	T2 2012	-5,5	7,9	707,90	T2 2012	581	211	370	495	218 306
	variation[1]	4,1	-0,5	8,5%	variation	-18,4	-25,6	-14,3	3,6	-3,7
Trois-Rivières	T2 2013	-7,6	9,2	740,91	T2 2013	394	100	294	273	160 230
	T2 2012	1,5	8,2	768,00	T2 2012	386	125	261	315	160 726
	variation[1]	-9,1	1,0	-3,5%	variation	2,1	-20,0	12,6	-13,3	-0,3
Québec	juin 13	1,2	7,9	789,52	T2 2013	11 421	4 608	6 813	23 079	265 304
	juin 12	0,6	7,6	784,44	T2 2012	15 102	5 375	9 727	24 919	266 083
	variation[1]	0,6	0,3	0,6%	variation	-24,4	-14,3	-30,0	-7,4	-0,3
Canada[2]	juin 13	1,4	7,1	883,72	T2 2013	51 259	22 490	28 769	145 958	385 487
	juin 12	1,1	7,2	862,03	T2 2012	62 025	24 812	37 213	149 260	373 300
	variation[1]	0,3	-0,1	2,5%	variation	-17,4	-9,4	-22,7	-2,2	3,3

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, Statistiques Centris®

[2]Les données pour le Canada proviennent de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (P)	2014 (P)	2013T1	2013T2 (P)	2013T3 (P)	2013T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	19 778	17 535	19 549	16 554	16 059	13 700	14 100	13 117	13 742	13 800	14 000
%	-10,8	-11,3	11,5	-15,3	-3,0	-14,7	2,9	-13,8	4,8	0,4	1,4
Log. collectifs	28 123	25 868	31 814	31 833	31 308	24 800	25 700	22 809	24 362	26 000	26 000
%	6,6	-8,0	23,0	0,1	-1,6	-20,8	3,6	-23,6	6,8	6,7	0,0
Tous	47 901	43 403	51 363	48 387	47 367	38 500	39 800	35 926	38 104	39 800	40 000
%	-1,3	-9,4	18,3	-5,8	-2,1	-18,7	3,4	-20,3	6,1	4,5	0,5
Marché de la revente											
Ventes Centris®	76 752	79 107	80 027	77 168	77 382	73 000	75 700	70 660	73 252	73 600	74 400
%	-4,8	3,1	1,2	-3,6	0,3	-5,7	3,7	-2,8	3,7	0,5	1,1
Prix Centris® moyen	215 323	225 369	241 455	261 452	266 473	269 100	272 000	275 843	268 622	265 700	266 800
%	3,8	4,7	7,1	8,3	1,9	1,0	1,1	0,6	-2,6	-1,1	0,4

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (Centris®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix Centris® moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix Centris® moyen sont réelles.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2013			2014		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	38 500	39 500	37 500	39 800	44 000	35 600
Logements collectifs	24 800	25 500	24 100	25 700	28 400	23 000
Logements individuels	13 700	14 000	13 400	14 100	15 600	12 600
Ventes Centris®	73 000	75 600	70 400	75 700	80 400	71 000
Prix Centris® moyen ($)	269 100	273 200	265 000	272 000	276 100	267 900
Canada						
Total des mises en chantier	182 800	188 500	177 100	186 600	207 600	165 600
Logements collectifs	105 300	108 600	102 000	106 100	117 900	94 300
Logements individuels	77 500	79 900	75 100	80 500	89 700	71 300
Ventes MLS®	448 900	466 200	431 600	467 600	497 500	437 700
Prix MLS® moyen ($)	374 800	380 500	369 100	382 800	393 900	371 700

Source : SCHL

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2012	2013(P)*	% variation (2012/2013)	2014(P)*	% variation (2013/2014)	Cumul annuel 2013**	Cumul annuel 2012**	% variation (2012/2013)
Gatineau	Log. individuels	688	425	-38,2	400	-5,9	194	334	-41,9
	Log. collectifs	2 071	1 125	-45,7	1 200	6,7	505	1 157	-56,4
	Tous	2 759	1 550	-43,8	1 600	3,2	699	1 491	-53,1
Montréal	Log. individuels	3 959	3 200	-19,2	3 100	-3,1	1 551	2 045	-24,2
	Log. collectifs	16 632	13 800	-17,0	13 500	-2,2	5 466	7 510	-27,2
	Tous	20 591	17 000	-17,4	16 600	-2,4	7 017	9 555	-26,6
Québec	Log. individuels	1 258	1 000	-20,5	950	-5,0	493	678	-27,3
	Log. collectifs	5 158	3 800	-26,3	3 450	-9,2	1 794	2 335	-23,2
	Tous	6 416	4 800	-25,2	4 400	-8,3	2 287	3 013	-24,1
Saguenay	Log. individuels	400	355	-11,3	325	-8,5	146	185	-21,1
	Log. collectifs	717	645	-10,0	540	-16,3	362	316	14,6
	Tous	1 117	1 000	-10,5	865	-13,5	508	501	1,4
Sherbrooke	Log. individuels	610	500	-18,0	525	5,0	234	318	-26,4
	Log. collectifs	1 131	950	-16,0	1 025	7,9	465	614	-24,3
	Tous	1 741	1 450	-16,7	1 550	6,9	699	932	-25,0
Trois-Rivières	Log. individuels	305	250	-18,0	225	-10,0	122	155	-21,3
	Log. collectifs	716	575	-19,7	475	-17,4	319	410	-22,2
	Tous	1 021	825	-19,2	700	-15,2	441	565	-21,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - juin

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2012	2013(P)*	% variation (2012/2013)	2014(P)*	% variation (2013/2014)	Cumul annuel 2012**	Cumul annuel 2013**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] Centris®	3 865	3 675	-4,9	3 700	0,7	2 320	2 035	-12,3
	Prix Centris® moyen[1]	238 807	243 000	1,8	246 500	1,4	238 915	242 615	1,5
Montréal	Ventes[1] Centris®	40 091	37 500	-6,5	40 200	7,2	25 477	21 948	-13,9
	Prix Centris® moyen[1]	321 075	325 000	1,2	328 500	1,1	317 837	320 951	1,0
Québec	Ventes[1] Centris®	7 219	7 100	-1,6	7 100	0,0	4 503	3 762	-16,5
	Prix Centris® moyen[1]	257 942	268 500	4,1	278 500	3,7	256 385	267 652	4,4
Saguenay	Ventes[1] Centris®	1 450	1 325	-8,6	1 375	3,8	885	750	-15,3
	Prix Centris® moyen[1]	185 623	190 000	2,4	195 000	2,6	186 819	191 844	2,7
Sherbrooke	Ventes[1] Centris®	1 784	1 680	-5,8	1 700	1,2	1 079	1 008	-6,6
	Prix Centris® moyen[1]	216 662	217 000	0,2	218 000	0,5	211 063	213 426	1,1
Trois-Rivières	Ventes[1] Centris®	1 026	940	-8,4	880	-6,4	624	558	-10,6
	Prix Centris® moyen[1]	154 558	156 000	0,9	157 000	0,6	157 967	158 075	0,1

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.
Sources : SCHL, ACI, Statistiques Centris®, prévisions de la SCHL (2011-2012)
Source pour les RMR : Statistiques Centris®, cumul: janvier à décembre
P : Prévisions de la SCHL
*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.
** Cumul annuel = janvier - juin

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2012	Oct. 2013(P)	Oct. 2012	Oct. 2013(P)
Gatineau	3,3	4,0	743	760
Montréal	2,8	2,7	711	720
Québec	2,0	2,5	741	755
Saguenay	2,0	2,5	549	565
Sherbrooke	5,0	5,0	578	585
Trois-Rivières	5,2	5,5	550	560
Canada	2,8	2,5	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

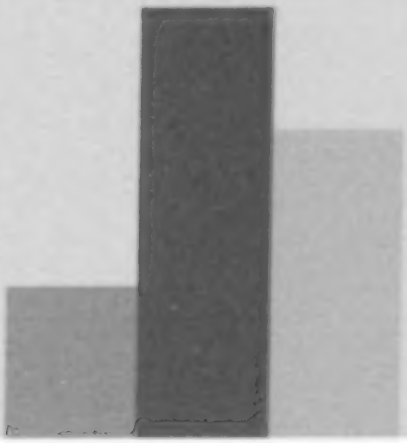
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Téléchargez l'Enquête 2013 de la SCHL auprès des emprunteurs!

- Obtenez une perspective unique sur les attitudes et les comportements des récents emprunteurs hypothécaires.
- Découvrez à quel point il est facile de tirer parti des constatations de l'Enquête.
- Relevez les occasions et établissez des relations plus solides avec vos clients.

Téléchargez le document dès aujourd'hui à l'adresse : www.schl.ca/enquete2013

64661_2013_Q03

02 07 13